

конце 80-х – начале 90-х годов прошлого века. Тогда заменили несущие конструкции кровли и черепичную кровлю шиферной, что отрицательно отразилось на цветовой гамме застройки и ее композиции. Высота цокольной части домов, как правило, сократилась почти вдвое по сравнению с проектной на образцовых фасадах. Такое "проседание" застройки связано с нарастанием культурного слоя на данной территории.

Застройка обследованного участка в центральной части Симферополя осуществлялась в стиле русского классицизма в начале 19 в. Полностью сохранились градостроительные планировочные параметры участка. 27 уличных фасадов домов из 36 обследованных имеют сходство с образцовыми классическими фасадами и могут быть реставрированы. Функционально застройку целесообразно перепрофилировать под рекреационные нужды города и региона, поскольку как жилая она не отвечает современным требованиям. Этот вопрос требует дополнительного изучения.

Целесообразно реставрировать один или несколько из обследованных четырех кварталов. Они представляют историко-культурную ценность, так как застроены в строгом соответствии с закономерностями русской архитектурной классики и отражают художественно-эстетические идеалы, воплощенные в архитектурные формы лучшими мастерами того времени.

1.Белова С.Л. Симферополь. Этюды истории, культуры, архитектуры. – Харьков, 2001. – 218 с.

2.Крикун Е.В. Памятники крымско-татарской архитектуры (XIII – XX вв.) – Симферополь: Крымучпедгиз, 1998. – 168 с.

3.Ожегов С.С. Типовое и повторное строительство в России в 18 – 19 веках – М.: Стройиздат, 1984. – 168 с.

4.Тимофеев В.И. Города северного Причерноморья во второй половине 18 в. – К.: Наукова думка, 1983. – С. 32.

*Получено 10.09.2003*

УДК 711.1.112

М.В.ГУБИНА, канд. архіт.

*Харківська державна академія міського господарства*

### **СУЧАСНИЙ СТАН ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МАЛИХ МІСТ І ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА (на прикладі міст Харківської області)**

Розглядається сучасний стан житлового господарства малих міст у зв'язку з впровадженням реформ у галузі ЖКГ та згідно з "Програмою розвитку малих міст". Визначено житлові резерви галузі, напрямки й етапи реформування житла, механізми та інструменти управління реформами.

Метою дослідження є вивчення містобудівних особливостей малих міст Харківської області та загального стану житлового фонду для подальшого визначення проблем у розрізі впровадження реформ у ЖКГ. В Україні налічується 350 малих міст та поселень України (чисельністю до 50 тис. населення), причому 76 міст, або 21,7% з них припадає на Харківську область, тобто майже чверть їх загальної кількості!

В Україні у малих містах на 1.01.03 р. проживає 32% населення (по Харківській області – 2 млн. 888 тис. чол., разом з м.Харковом).

За питомою вагою населення, зайнятого у пріоритетних сферах діяльності, ці міста визначаються як промислові й аграрно-промислові центри. До промислових належать майже всі міста обласного підпорядкування: Куп'янськ, Ізюм, Чугуїв, Первомайський, за винятком Лозової і Люботина (аграрно-промисловий профіль).

Чисельність населення у містах коливається від 86,9 до 23,5 тисяч жителів. 10 міст Харківщини мають статус районних центрів (районного підпорядкування: Балаклея, Барвінкове, Богодухів, Валки, Вовчанськ, Зміїв, Дергачі, Красноград, Мерефа, Південне. Останні визначаються як центри місцевого значення з досить розвиненою соціальною та подекуди інженерною інфраструктурою. За пореформеного часу вони схилиються переважно в бік рекреаційно-аграрних та господарсько-організаційних функцій.

Окрім міст, у Харківській області є 60 селищ міського типу, які теж можна віднести до малих міст за кількістю населення (чисельність 5-10 тис. жителів).

За винятком малих міст цього типу, що мають переважно аграрно-переробні виробництва, менш розвинені економічно і виконують організаційно-господарські й побутові функції, в Харківській області є планувальні зони курортно-рекреаційного напрямку. Це – зона Печенізького водоймища з мережею міст і селищ уздовж його узбережжя, а також Придонецька зона відпочинку з містами: Зміїв, Чугуїв, Балаклея, Червоний Донець, Есхар. Специфічним історично-культурним середовищем є мережа міст та поселень Краснокутського району (Шарівка, Наталівка, Кирилівка), що мають унікальні скарби ландшафтно-архітектури та стародавнього архітектурно-садибного зодчества. Така різнобарвність міст має створювати й відповідні передумови для їх пріоритетного розвитку, але цього не сталося. Місто в сучасних умовах трактується як будівельний плацдарм або місце, що розвивається за рахунок заохочення інвестицій [2].

Містобудівні рівні вирішення концептуальних завдань для малих міст [3] раніше мали три - чотири ступені:

- 1 – обласна система розселення (СНМ);
- 2 – місцева СНМ (місто та зона його впливу);
- 3 – саме місто – локальний рівень;
- 4 – підсистеми міста (або його територіально - функціональні складові у вигляді об'єктів).

Такий системний підхід до визначення перспектив розвитку міст сьогодні зовсім заперечувати не можна, тому що їх взаємна зв'язаність виборювалась роками існування в соціалістичній моделі та впровадженням славнозвісної “виробничої містоутворюючої бази” [4]. Завдяки цьому на місцях за пореформеного часу поряд з безумовними перевагами, що залишились від містобудівного минулого, тепер з'явилася безліч сучасних проблем.

До переваг зарахуємо: створення потужної промисловості, значної соціальної та інженерної інфраструктури і обумовленого цим забезпечення зайнятості населення у даних сферах. Окрім того, це забезпечення квартирами у багатоквартирних будинках масової забудови робітників підприємств, створення деякого комфорту проживання, і неодмінне функціонування закладів первинного обслуговування. Втім формування міського середовища і житлового фонду впроваджувалося за нормативно обумовленою базою, але з перевагою “валових показників” (кількісних ознак) та браком – якісних. Діюча управлінська ієрархічна модель не брала до уваги і місцеві ресурсні дані, якщо мова йшла не про видобутки надр. Такі явища призвели до нівелювання специфіки та індивідуальності міст, поселень, слабкого використання їх внутрішніх резервів. “Таємничий” і досі незадіяний потенціал та унікальність кожного куточка мальовничої і працездатної Харківщини має служити її збагаченню!

У теперішній час містобудівний комплекс – не розвивається, випробуванням підпадає не тільки містоутворююча база, а й житлова і комунальна сфера міського господарства [1-3, 5]. Остання є найбільш занедбаною через низьке фінансування, неузгодженість тарифів на енергоносії, неспроможність як підприємств, так і населення утримувати житловий фонд у належному стані [1].

Як показують дослідження, структура житлового фонду в найбільших містах Харківської області в основному має дві складові :

приватний одно-, двоповерховий сектор, у межах 50-90% загального обсягу фонду;

залишок – середньоповерхова масова квартирна забудова у 4-5 поверхів.

Якщо характеризувати всі малі міста, то, з точки зору стану житлового фонду, картина буде некоректною. Проте, загальні риси тут

можна визначити. Середовище міст у цілому за ступенем комфорту та технічним станом разом з сегментацією існуючої забудови можна класифікувати як;

урбанізоване (розвинена інфраструктура, 50% і більше середньоповерхової забудови);

середньоурбанізоване (агропромисловий комплекс, середньоповерхова масова забудова 30-45%);

слабоурбанізоване (майже вся забудова – екстенсивна, приватний сектор превалує (понад 80-90%), слабо розвинені інфраструктура та виробничий сектор).

До міст першого типу в Харківській області належать лише два – Лозова і Куп'янськ.

Серед районних центрів більшість належить до другого типу.

А сільські населені пункти й малі міста на периферії області, які відокремлені від основних транспортних шляхів і не мають провідних промислових підприємств, – є слабоурбанізованими. Це означає, що більшість житлового сектора малих міст має малоповерхову (одноповерхову – майже на 70-80%) забудову з комфортом проживання початку минулого століття. Саме в період демократизації суспільства треба залучати до роботи у сфері житлового господарства широкі верстви населення з використанням ринкових переваг.

Як свідчить практика експлуатації житлових будинків квартирного типу, більшість з них побудована понад 30-40 і більше років тому індустріальним способом, конструктивні особливості й матеріал – залізобетонні конструктивні елементи, не розраховані на довгостроковий термін експлуатації (50 років). Тому вже тепер вони мають майже аварійний стан і відповідний вигляд. Ступінь комфорту таких споруд теж є сумнівною, тому що вони налічують чимало технічних та конструктивних недоліків: герметизація стиків і з'єднань порушена, теплозахисні якості панелей не відповідають сучасним нормам опалення будинків, погана вентиляція і відсутність сміттєпроводів, мала кубатура приміщень і жорстка планувальна схема квартир – такий далеко неповний перелік можна продовжити.

Змалювати картину стану решти жилої забудови садибного типу у приватному секторі теж оптимістично не можна, бо вона застаріла, термін експлуатації будинків переважно більше 50 років, їх утримання є важким для власників.

Житловий фонд області на 1.01.2002 р. становив 60 млн. 572 тис. м<sup>2</sup> загальної площі. Частка житлового фонду м.Харкова складає 48,4%, тобто 51,6% знаходиться у містах і поселеннях. Такий величезний обсяг вимагає значних коштів на його утримання, ремонт та

удосконалення, модернізацію та реконструкцію. Для забезпечення сталого розвитку міст треба задіяти всі місцеві містобудівні резерви житла, ресурсні й технічні можливості. Існують декілька напрямків використання містобудівних резервів, що мають бути пов'язані з динамікою розвитку міст.

Пріоритети й темпи розвитку можуть бути узагальнені в державній політиці й обґрунтовані на основі розроблених на альтернативній основі „Програм розвитку конкретного міста” у вигляді генпланів або районного планування зон.

Програми повинні розроблятися на місцях за допомогою фахівців і науковців відповідних галузей, що планують використання містоутворюючої бази на перспективу, а генплани мати альтернативи з економічним підґрунтям. Вони можуть мати структуру і бізнес-програми або бізнес-плану, залежно від рангу міста та його значущості в господарстві України.

Темпи розвитку міст можуть бути різними, заснованими на спроможності кожного з них задіяти свій потенціал з метою використання у ринкових умовах.

Для міст урбанізованих, де житлова забезпеченість вище і стан житлової забудови кращий, вони мають сталий розвиток головних соціально-економічних показників, доцільним є використання резервів, що відповідають за якість життя в існуючій забудові. Це – створення комфортного й екологічно здорового житла, сучасне обладнання, благоустрій територій, удосконалення інфраструктури.

Міста середньоурбанізовані повинні розвивати як кількісні, так і якісні показники, в міру своїх можливостей та коштів. Кількісні показники тут: нове будівництво жилих будинків та об'єктів інфраструктури, розвиток мережі систем життєзабезпечення, транспортно-пішохідних шляхів; якісні підтримання належного стану існуючої забудови.

Нарешті, міста слабоурбанізовані, залежно від ситуації, треба підтягувати до рівня урбанізованих поселень за рахунок, перш за все, кількісних показників.

Ця політика може торкатися і ринково привабливих міст, або зон та районів, що мають перспективу розвитку у взаємодії з державними планами або програмами розвитку ЖКГ, пріоритетних ресурсних напрямків.

За етапами реформ передбачається:

- на I етапі потрібне формування нормативно-законодавчої бази для узгодження політики в містобудівній сфері.

Тут повинні бути в електронному вигляді подані вихідні дані для

роботи в ринковому полі:

параметрія жилої забудови за всіма ознаками;

земельні кадастрові дані;

реєстри власників;

соціально-економічні й демографічні показники (сімейність, зайнятість, бюджет, або середня заробітна плата, матеріальна забезпеченість);

- на *II етапі* втілюються організаційні, управлінські й містобудівні заходи з впровадження законодавчо-правової політики реформ. Тут треба задіяти весь ринково-фінансовий інструментарій, розроблені спеціалізовані пакети програм розвитку міст з використання резервів (архітектурно-планувальних, функціональних, земельних);

- на *III етапі* реформ використовуються всі рекомендовані й обґрунтовані механізми містобудівних резервів житла на основі розгортання програм реформування ЖКГ та розвитку малих міст. Вони спираються на діючі інформаційно-аналітичні технології та спеціалізовані бази даних.

Ринкові й фінансово-економічні інструменти укупі з диференційованим містобудівним підходом до визначення різних типів та класифікацій житла допоможуть задіяти інтегровану плату за житло різного рівня комфорту. Це ліквідує нівелювання усіх верств населення, створить умови для конкурентоспроможності житла, заохочуватиме ринкові відносини у галузі.

1. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства України на 2002 - 2005 роки та на період до 2010 року. – К., 2003.

2. Загальнодержавна програма розвитку малих міст. – К., 2003.

3. Дьомін М.М. Міста України на шляху до сталого розвитку // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 36. – К.: Техніка, 2002. – С.

4. Клюшніченко Є.Є. Реконструкція жилої забудови. – К.: МОНУ, 2000.

5. Губина М.В. Основы градостроительного менеджмента и мониторинга. – К.: Вира - Р, 2002.

6. Семенов В.Т., Завальный А.В. и др. Методология разработки и реализации городского проекта в региональных условиях // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып 33. – К.: Техніка, 2001. – С.

7. Губина М.В., Семенов В. Т. Концепція використання містобудівних резервів житла у Харківській області // Програма реформування ЖКГ у містах Харківської області. – Харків: ХДАМГ, 2003.

8. Губина М.В. Проблемы и пути реформирования управления, организации и эксплуатации жилищного фонда // Містобудування: Міжвідомчий науково-технічний збірник. Вип. 47. – К., 2000.

Отримано 02.10.2003